



幸せ上々、みやこのじょう

幸運の神を説く、とておうの自然と伝統

宮崎県都城市

梅北インター工業団地

分譲申込要項

★第2回公募★

受付期間：令和8年1月15日～令和8年2月27日

★分譲申込受付案内★

<https://www.city.miyakonojo.miyazaki.jp/site/ritti/75181.html>



都城市PRキャラクター
兼PR本部長「ぼんちくん」

都城市商工部 企業立地課

TEL(0986)23-2753 FAX(0986)23-2693

mrich@city.miyakonojo.miyazaki.jp

1 はじめに

本市は、南九州の中心に位置し、九州縦貫自動車道宮崎線、地域高規格道路「都城志布志道路」等の幹線網の結節点を有する「地の利」を活かして、南九州の物流拠点都市を形成すべく、工業団地の整備を継続的に進めております。

令和6年度に全線開通した都城志布志道路は、「経済の道」としての機能を有しており、その機能をさらに向上させるため、整備を進めている梅北インター工業団地（令和8年度完成予定）の分譲申込みを受け付けるものです。

2 位置図



交通アクセス	高速道路	地域高規格道路（都城志布志道路） 梅北ICに隣接
	空港	宮崎空港 55km (高速道路・都城志布志道路利用 約40分) 鹿児島空港 60km (高速道路・都城志布志道路利用 約50分)
	港湾	宮崎港 60km (高速道路・都城志布志道路利用 約50分) 志布志港 30km (都城志布志道路利用 約30分)

3 工業団地の概要

所 在 地	宮崎県都城市梅北町
面 積	開発総面積 約5.05ha 分譲総面積 約3.05ha
用 途 区 域	都城広域都市計画区域 無指定 特定用途制限地域（工業流通業務保全型地区）※P8・9参照
造成工事完了時期	令和8年10月末 完了予定
引 渡 し 時 期	令和9年3～4月予定
地 盤	別添「ボーリング調査結果」を参照
電 力	高圧（6kV） 今町配電塔2.3km ※鷹尾変電所から今町配電塔まで12.4km ※特別高圧（22kV）の引き込みは、九州電力送配電と協議が必要
用 水	都城市上水道（210m³/日）、地下水（約1,000m³/日）
排 水	企業 → 調整池 → 城下川・野間川 → 梅北川 → 大淀川 → 日向灘 ※生活・工業排水については浄化槽等による処理が必要
区 画 道 路	幅員 9.5m
建 築 基 準	建ぺい率 60%、容積率 200%
工 場 立 地 法 (製造業のみ)	環境施設10%以上（うち緑地5%以上） ※環境施設例：屋内運動施設、噴水、広場など
公 害 防 止	契約締結時に公害防止協定の締結が必要
環 境 景 觀	行為着手の30日前までに「みどりと景観に関する届出」を提出すること (都市計画課)
建 築 確 認	建築主事又は指定確認検査機関に建築確認手続きを行うこと (建築対策課)
	消防との事前協議、各種届出等の手続きを行うこと (消防局予防課)
開 発 行 為	造成工事に係る開発行為許可取得済み ※引き渡し時の地盤高の変更を行う際は、別途、開発行為の手続きが必要な場合有 (建築対策課)
形 態 制 限	道路斜線 容積率200% 適用距離20m 勾配1.5 隣地斜線 立上り高さ31m 勾配2.5 (建築対策課)
屋 外 広 告 物	事前協議を行った上で、表示しようとする10日前までに、「屋外広告物許可申請書」を提出し、許可を受けてから着工すること (都城土木事務所)

※周辺の災害リスクについては、参考資料『(7) 都城市総合防災マップ及び浸水想定区域図』で確認ください。

4 スケジュールについて

時 期	内 容
令和8年 1月15日（木）	分譲申込書の受付【第2回公募】開始
令和8年 2月27日（金）	分譲申込書の受付【第2回公募】締切
令和8年 3月【予定】	<u>優先交渉者^{注1)}</u> の決定及び通知
令和8年10月【予定】	造成工事の完了
令和9年 1月【予定】	優先交渉者との土地売買仮契約書の締結
令和9年 3月【予定】	市議会での審議 → 可決された場合、本契約成立
令和9年 4月【予定】	土地の引渡し・所有権移転登記

※上記スケジュールは、議会の議決が必要な分譲^{注2)}を想定しています。議会の議決が不要な分譲においては、令和9年3月頃の土地の引き渡しを予定しています。

注1) 優先交渉者

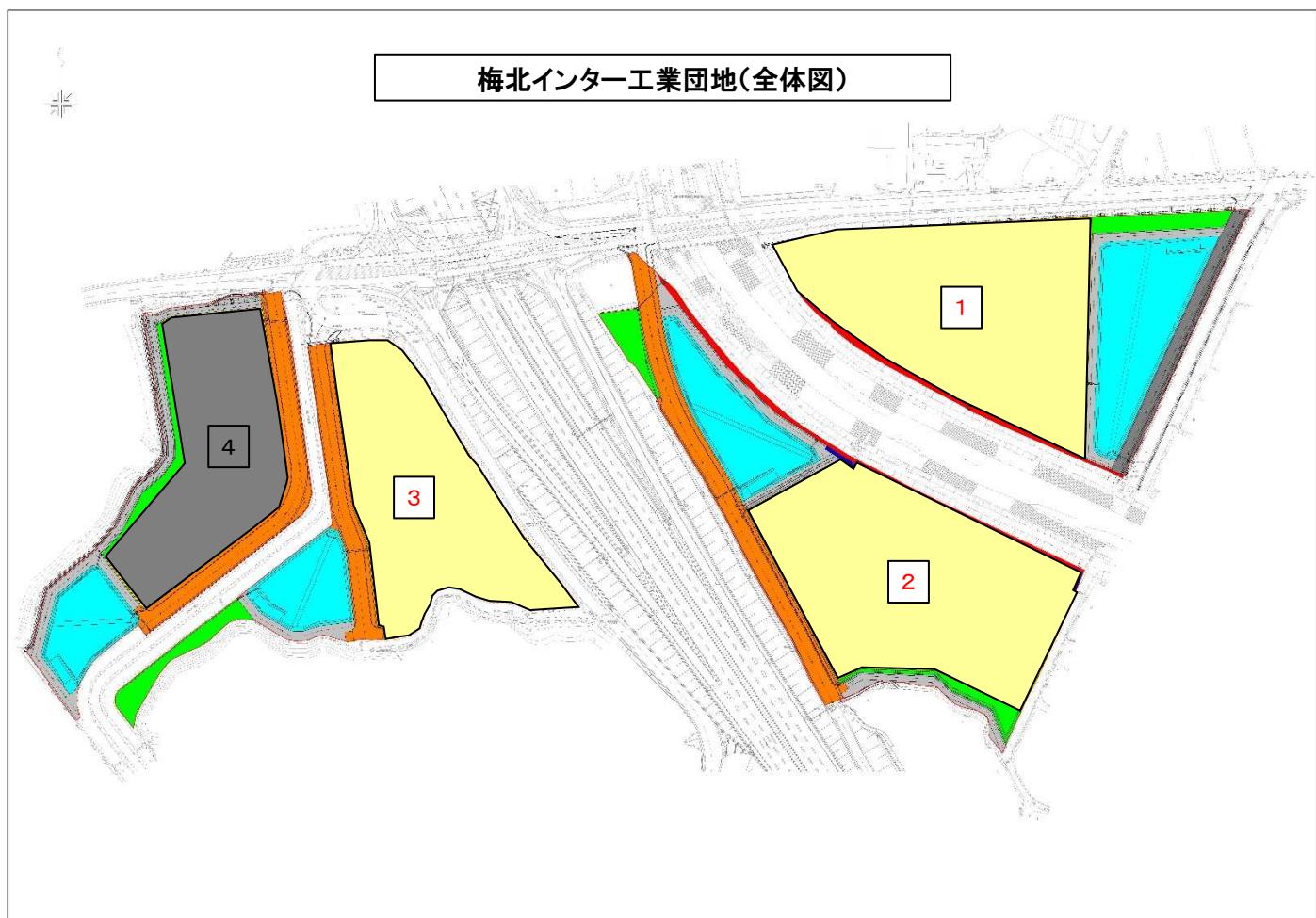
対象分譲区画において優先的に立地交渉を行うことを承諾した事業者で、分譲地の土地売買契約締結の権利を有するものです。

あくまでも仮決定であり、市議会の議決が得られないなど契約成立に至らなかった場合、分譲できません。

注2) 議会の議決が必要な分譲

都城市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例第3条の規定により、分譲価格2,000万円以上かつ分譲面積5,000m²以上の場合、市議会の議決を経て、本契約が成立となります。

5 分譲区画・分譲単価について



区画	区画面積	分譲単価	分譲総額
1	8,943.27 m ²	約 2,705 坪	24,500円／m ² 219,110,115円
2	9,182.49 m ²	約 2,778 坪	24,000円／m ² 220,379,760円
3	6,791.84 m ²	約 2,055 坪	24,400円／m ² 165,720,896円
4	5,588.48 m ²	約 1,691 坪	23,000円／m ² 128,535,040円

※令和7年12月末時点 想定価格

- ※ 区画の面積については、造成完了後の画地確定測量により多少の変動があります。
- ※ 区画を分割した面積の分譲を希望する場合は、別途協議が必要です。
- ※ 分譲単価は令和7年12月末時点の想定価格です。今後の実工事費により増減する可能性があります。
(優先交渉者決定後10%以上増額となった際は、改めて進出意思の確認を行います。)
- ※ 奨励措置の補助金交付要件を満たせば、用地取得費等に対する補助が受けられます。
(次頁参照)
- ※ 区画4■は、以前の公募期間に分譲申込があったため、申込受付期間中に優先交渉者が決定する可能性があります。分譲を希望される場合はお問合せください。

奨励措置

※指定申請時点の奨励措置が適用されます。
下記は令和7年12月末時点の内容になります。
※奨励措置の内容は変更となる場合があります。

□ 対象業種及び補助要件

業種	雇用増加	投下固定資産
工場（製造業）	5人以上	2,300万円超
流通関連業 (運送業、倉庫業、卸売業)	5人以上	5,000万円超

※ 雇用増加は、雇用保険被保険者が対象です。

※ 投下固定資産には、土地の取得・造成費用を含みません。

□ 奨励措置の内容

（制度の詳細については、お問い合わせください）

① 税制優遇 固定資産税免除 3年間

② 雇用奨励金 基本 30万円／人（基本額）

※障がい者は基本額の3割増

標準報酬月額等級	第14級～19級	+20万円
	第20級以上	+30万円
新規学卒者（3年以内）	第14級以上	+20万円

※等級については、変更になる場合があります。

【限度額】 1億円

③ 用地取得補助金 用地取得費 × 50%

- 1,000m²以上の土地
- 取得後3年以内に着工

【限度額】 1億円

④ 建築費補助金 建築費×2%

- 工場等建物と付属設備

【限度額】 2億円

内 容	補助率	限度額
製造業	+3%	+1億円
フードビジネス産業分野		
自動車・航空機・半導体等産業分野		
繊維・木材産業分野		
地域経済牽引事業者（地域未来投資促進法）	+5%	+2億円

※用地取得補助金の交付額を含む、最大限度額5億円

6 申込要領について

(1) 申込資格 申込には、次に掲げるすべての要件を満たす必要があります。

- ① 都城市企業立地促進条例第3条第2項各号の要件を満たす者のうち、工場（製造業）、流通施設（道路貨物運送業、倉庫業）及び卸売施設（卸売業）に分類される業種を主業とする事業者又はその事業者の立地支援をしようとする者^{注3)}。
- ② 土地売買契約締結後1年以内に事業所等の建設に着手する者。
- ③ 事業の運営において、地域経済の振興と安定的な雇用機会の創出に寄与する者。
(駐車場及び資材置き場等の土地のみの利用や、将来利用の土地確保は不可)
- ④ 事業所等の建設、経営に係る資金計画が適切であり、分譲代金及び保証金を確実に支払うことができる者。
- ⑤ 公害防止対策を十分に講じることができる者（土地売買（仮）契約時に公害防止協定を締結すること）。

注3) 立地支援をしようとする者

事業者の事業所等の用に供する目的で、新たに用地、建物等を取得し、当該事業者に賃貸する者をいう。

（例）親会社が、土地・建物を取得し、子会社が実際の運営を行う場合 等

(2) 提出書類

No.	必 要 書 類	部 数
1	工業団地分譲申込書【様式第1号】	1 部
2	ヒアリングシート ※申込み後にヒアリングを実施いたします。	1 部
3	法人登記事項証明書【3ヶ月以内のもの】	1 部
4	定款	1 部
5	決算報告書【直近4期分】	1 部
6	市税等に滞納が無いことを証明する書類（滞納の無い証明書） ※市内に事業所が無い場合、本社所在地の市区町村から取得。	1 部
7	会社概要【会社案内のパンフレット等】	10部
8	役員等名簿（入札参加事業者等確認書）兼同意書 【都城市暴力団排除条例施行規則に定める様式第1号】	1 部
9	その他市長が必要と認める書類	

※ 立地支援をしようとする者が申込みを行う場合、実際に事業所等の運営を行う事業者は、
「企業概要届【様式第2号】」と上記の「No.2～8」も合わせて提出すること。

(3) 受付期間

令和8年1月15日（木）～令和8年2月27日（金）※郵送の場合、当日消印有効
午前8時45分から午後4時30分まで（土日及び祝日を除く。）

(4) 提出先 提出書類は窓口に持参いただくか、郵送してください。

都城市 商工部 企業立地課

〒885-8555 宮崎県都城市姫城町6街区21号 本館5階

TEL : 0986-23-2753 FAX : 0986-23-2693

E-mail : mrich@city.miyakonojo.miayazaki.jp

7 優先交渉者の選定について

提出された「工業団地分譲申込書」等により審査し、優先交渉者の選定を行い、その結果を通知します。（令和8年3月末頃予定）

ただし、審査結果において、優先交渉者の決定を行わない場合があります。

なお、優先交渉者決定後、事業者都合により辞退した際は、市がやむを得ないと認めた場合を除き、新たな産業用地の分譲申込みにおいて事業者選定時の評価が下がります。

○ 選考基準

審査事項	主な評価視点
事業計画	事業内容や設備投資計画、環境保全対策等は妥当か
企業概要	経営の安定度（財務状況、決算状況等）
雇用促進	雇用機会や質の高い雇用（新規雇用者数や従事従業員数、雇用条件等）
社会貢献度	市や地元企業への波及効果、周辺地域、商工団体加入等
環境への配慮	周辺の景観や環境に配慮し、必要な対策を講ずる計画であるか
その他	進出への熱意、地域未来投資促進法の活用意向 など

※ 審査の内容等に関する問い合わせ及び異議等には、一切応じられません。

8 土地売買契約について

(1) 優先交渉者の承認通知があった日から1年内に土地売買契約（議会の議決が必要な分譲にあっては、議会上程前までに土地売買仮契約）を締結しなければなりません。
土地売買仮契約を締結した場合、議会の議決を経たときに本契約となります。

① 契約保証金の納入（令和9年1月頃予定）

土地売買（仮）契約時に、契約保証金（分譲総額の10%以上）を納入すること。

② 土地の売買代金の納入（令和9年2月～3月。仮契約の場合は、議会の議決日以後～4月）

土地売買契約が成立した日（仮契約の場合、議会の議決日）から、30日以内に分譲代金（契約保証金分を除く）を納入すること。

③ 土地売買契約に伴う諸費用の負担

土地売買契約に伴う収入印紙や振込手数料等の諸費用は、優先交渉者の負担とする。

(2) 事業者都合により市が土地の買戻しを行う場合、原則、契約保証金は返金いたしません。

(3) 都城市企業立地促進条例第3条第1項に規定する指定申請を行う必要があります。

(4) 市と公害防止協定を締結していただきます。

(5) 地元説明会を開催し、事業の説明等を行っていただきます。

9 土地の引き渡し及び所有権移転について

土地売買代金を完納したときに、所有権は譲受人（土地売買契約を締結した優先交渉者）に移転（引渡し）となります。

所有権移転登記については、市で行いますが、登記に伴う登録免許税等の諸費用は、譲受人の負担となります。

10 参考資料

※市のホームページよりダウンロード可能です。

- | | | |
|-------------------|-------------------------|-------|
| (1) 都城市工業団地分譲要綱 | (6) 都城市企業立地促進条例施行規則 | ★市HP★ |
| (2) 申込書及びヒアリングシート | (7) 都城市総合防災マップ及び浸水想定区域図 | |
| (3) 土地売買仮契約書（案） | (8) 土地利用計画図CADデータ | |
| (4) 公害防止協定書（案） | (9) ボーリング調査結果 | |
| (5) 都城市企業立地促進条例 | (10) 水源開発調査結果 | |



※ 参考（3 工業団地の概要：用途区域関連）



特定用途制限地域

（用途白地地域の規制）

※その他法令等に基づく制限や手続き等につきましては、各担当部署へお問い合わせください。

用途地域外（用途白地）である田園居住区域は、農林業の振興に資する土地利用と住居環境の調整を図ります。区域全体をそれぞれの特性に応じて区分し、特定の施設の立地を抑制することを目的として、6種類の「特定用途制限地域」を導入しました。

集落居住環境保全型地区

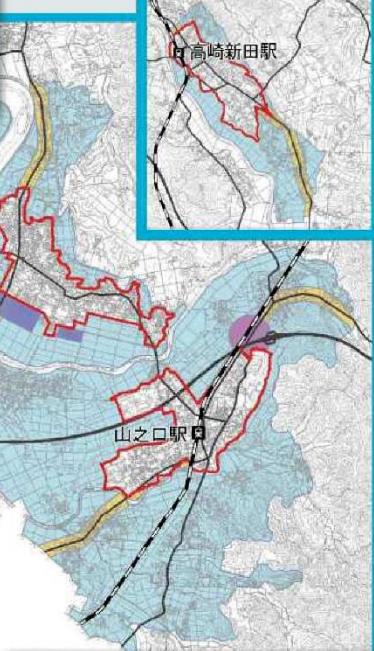
農とみどりを中心とした田園居住空間として保全します。当該地域において公共施設の新たな整備等を抑制しつつ、生活利便性の確保に配慮した規制や誘導を進めます。

凡例

- 用途地域
- 特定用途制限地域
- 田園系生活拠点型地区
- インターチェンジ周辺整序型地区
- 沿道利用保全型地区
- 集落居住環境保全型地区
- 工業流通業務保全型地区
- 健康医療地区

田園系生活拠点型地区

周辺集落を含めた生活圏域において、地域住民の身近な暮らしを支える機能の維持を図ります。また、田園居住の快適な居住空間に配慮した規制や誘導を進めます。



工業流通業務保全型地区
都城圏域の工業、流通を牽引する業務地として、その操業環境の保全を図りつつ、周辺居住地との調和に配慮した規制、誘導を進めます。

健康医療地区

健康医療地区として、閑静で落ち着いた環境の維持と保全を図ります。新たな公共施設の整備等を抑制し、周辺居住地との調和に配慮した規制、誘導を進めます。

沿道利用保全型地区

田園空間にある沿道利用保全型地区として、周辺農地、集落地、地域生活拠点の居住環境等に配慮した沿道利用の利便性を確保します。また、新たな開発抑制に配慮した規制や誘導を進めます。

インターチェンジ周辺整序型地区

インターチェンジ付近は、交通利便性の向上に伴って新たな土地活用が見込まれるため、周辺環境との調和に配慮した規制、誘導を進めます。



特定用途制限地域制限表

梅北インター工業団地の用途制限

特定用途制限地域内の建築物等の用途制限

建てられる用途

建てられない用途

▲ 面積、階数等の制限あり

特定用途制限地域

	集落居住環境保全	田園系生活拠点	沿道利用保全	インターインターチェンジ周辺整序	工業流通業務保全	健康医療	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が 50 m ² 以下かつ建築物の延べ床面積の 1/2 未満のもの	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150 m ² 以下のもの	○	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が 150 m ² を超え、500 m ² 以下のもの	○	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が 500 m ² を超え、1,500 m ² 以下のもの	×	○	▲	▲	▲	▲店舗等の床面積が 1,000 m ² 以下
	店舗等の床面積が 1,500 m ² を超え、3,000 m ² 以下のもの	×	○	×	×	×	
	店舗等の床面積が 3,000 m ² を超え、10,000 m ² 以下のもの	×	×	×	×	×	
	店舗等の床面積が 10,000 m ² を超えるもの	×	×	×	×	×	
【大規模集客施設】劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、展示場、遊技場、馬券・舟券・車券売場に供する部分の床面積の合計が 10,000 m ² を超えるもの	×	×	×	×	×	×	
事務所等	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	▲	○	▲	×	×	×	▲3,000 m ² 以下
遊技場・風俗施設	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	▲	▲	×	×	
	カラオケボックス、ダンスホール等	×	▲	▲	×	×	▲3,000 m ² 以下
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・舟券販売所等	×	▲	▲	×	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ	×	×	×	×	×	
	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	
公共施設・病院・学校等	○	○	○	○	○	○	
単独車庫（付属車庫除く）	○	○	○	○	○	○	
建築物付属自動車車庫	○	○	○	○	○	○	
倉庫業倉庫	○	○	○	○	○	○	
畜舎（15 m ² を超えるもの）	○	▲	▲	▲	▲	▲	▲3,000 m ² 以下
工場・倉庫等	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で、作業場の床面積が 50 m ² 以下	○	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	①	①	②	②	○	×
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	①	①	②	②	○	×
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	②	②	○	×
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	○	×
自動車修理工場	①	①	②	②	○	×	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	○	○	○	○	○	×
	量が少ない施設	○	○	○	○	○	×
	量がやや多い施設	×	×	○	○	○	×
	量が多い施設	×	×	×	×	○	×
卸売市場、火葬場、屠畜場、汚物処理場、ごみ焼却場施設	都市計画区域内においては都市計画手続きが必要						
工作物	碎石工場、生コンクリート工場、アスファルト製造工場及びその他これらに類する用途に供するもの	×	×	×	×	○	×

※都城市企業立地促進条例
第3条第2項の規定により指定された指定事業者や、立地支援企業等の工場等は、令和12年3月31日までの間、表内赤枠内の制限について、猶予があります。

問い合わせ : 建築対策課
企業立地課

游城

